



Solidarité Logement dans la Boucle

(Association loi 1901)

15 Avenue d'Eprémesnil 78400 Chatou

☎ : 01.30.71.08.06 E-mail : ass.slb@wanadoo.fr

Site internet : www.solidaritelogementboucle.org

ASSEMBLEE GENERALE DU 3 FEVRIER 2011

RAPPORT D'ACTIVITÉS du 01/10/2009 au 30/09/2010

Sans doute faut-il commencer cette assemblée générale par un hommage : en effet après plus d'une quinzaine d'années passées à SLB, avec une détermination sans faille, quelques bénévoles souhaitent prendre un peu de distance. D'abord Thérèse Darbois qui, pour des raisons de santé, s'éloigne un peu mais reste de cœur avec nous, et Jacqueline et Jean-Marie Neu, qui ont chacun animé avec compétence et disponibilité les commissions opérationnelles de l'association, mais je sais qu'ils restent encore très disponibles pour rendre service. La solidité de SLB leur doit beaucoup, alors encore une fois merci ... et restez près de nous, nous avons encore besoin de vous.

Lors de la dernière assemblée générale, nous avons fixé trois grandes priorités pour lesquelles nous pouvons dresser le bilan suivant :

Priorité 1 : Remettre le logement social au cœur des priorités des acteurs politiques.

La mise en débat du plan local de l'habitat (P. L. H.) au niveau de la C. C. B. S. nous a donné l'occasion d'essayer de jouer un rôle dans l'orientation de la politique du logement. Une analyse détaillée de ce P. L. H. a été faite et quatre propositions de modification¹ ont été retenues et proposées à l'ensemble des élus municipaux dans le cadre d'une démarche commune avec le Secours Catholique et Un Toit Pour Tous (voir détails sur site Internet). Nous sommes également intervenus en préfecture à ce sujet. Malheureusement seule la proposition concernant la réalisation d'un foyer pour femmes seules avec enfants a été à peu près retranscrite dans la version finale de ce plan, aujourd'hui opérationnel. L'idée de ce foyer pour femmes seules est encore difficile à faire avancer, cette piste n'étant pas explicitement formulée dans le nouveau Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes en Difficulté (PDALPD) toutefois les contacts se poursuivent à ce sujet.

SLB est également intervenue pour porter ces mêmes revendications à Montesson qui a entamé la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). De même nous avons participé au groupe de travail du Vésinet qui devait élaborer un cahier des charges pour le projet de 600 logements, dont 180 à caractère social dans le quartier de la Princesse. Malheureusement ce projet est aujourd'hui revu considérablement à la baisse. Enfin, SLB est intervenue pour aider quelques familles lors de la rénovation des Marolles à Chatou.

¹ **Les 4 propositions pour le PLH** : Porter l'effort des PLAI à 25%, Réaliser 50 à 80 places en hébergement temporaire dont une résidence pour femmes seules avec enfant, Rendre obligatoire 20% de logements sociaux dans toute réalisation de plus de 1000m², mobiliser 300 logements du parc privé

Devant les difficultés à obtenir de véritables logements sociaux, nous avons essayé de mobiliser des logements du parc privé. C'est ainsi que nous avons utilisé le système SOLIBAIL² pour 5 familles, dont 4 avec succès. L'inconvénient de ce système est que les logements disponibles sont majoritairement loin de notre territoire. En parallèle nous avons essayé de mettre en place le bail glissant³ dans le parc privé, avec pour le moment un échec est une réussite.

Nous avons également en projet le montage d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS). Celle-ci a été mise en place par le PACT 78 mais dans une forme un peu différente que ce que nous avons imaginé : ce n'est pas une structure associative mais simplement un outil permettant au PACT 78 de proposer un mandat de gestion comme service complémentaire aux rénovations qu'il effectue dans les différentes communes.

Comme cela avait été décidé, nous avons travaillé à la mise en oeuvre d'un partenariat avec d'autres associations: Après une étude des différentes possibilités, le conseil d'administration s'est prononcé en faveur d'un rapprochement avec Habitat et Humanisme Ile de France, avec une période probatoire au premier semestre de 2011. Une convention provisoire a été validée par le CA. Nous reviendrons sur le sujet au cours du débat d'orientation.

Nous avons également travaillé à un partenariat local avec Un Toit Pour Tous, la formalisation reste à écrire mais plusieurs actions sont déjà conduites en commun, dont une formation sur l'intervention dans un processus d'expulsion.

Enfin signalons que SLB a répondu à différentes invitations de réseaux du domaine du logement (AFFIL⁴, USH⁵,...). Ce qui nous a permis d'élargir notre vision des actions possibles dans le domaine du logement social. De nombreuses initiatives intéressantes ont été présentées avec des résultats encourageants.

Priorité 2 : Être un lieu d'accueil, de soutien et de responsabilisation des familles.

L'équipe Accueil a été très sollicitée : nous avons accueilli une cinquantaine de familles. De plus, nous continuons à assurer le suivi de certaines de nos « anciennes familles » logées maintenant dans le parc social. Par ailleurs, l'équipe a dû faire face à un fort taux de renouvellement des bénévoles, Christine Écobichon, assume maintenant la responsabilité de ce groupe qui a su trouver un nouvel équilibre. (Voir détails en annexe)

Priorité 3 : Communication : mieux et plus.

Ce domaine avait été identifié comme déficitaire, mais pris par les activités quotidiennes, le retard n'a pas encore été pleinement comblé. Priorité a été donné au site INTERNET qui a été entièrement refait : pour des raisons budgétaires c'est une solution de réalisation interne qui a été retenue, et grâce à la persévérance d'Anastasia, le site est opérationnel depuis quelques mois, avec une lecture plus agréable. Il devrait être complété par une partie propre à l'information des adhérents.

Des publications dans les journaux municipaux ont également été faites.

Par contre l'information aux adhérents n'a pas progressé et ce point devra être remis en priorité lors du nouvel exercice.

² SOLIBAIL : système d'intermédiation locative mis en place par l'Etat, et qui permet de loger des personnes sans logement, dans le privé pendant une période maximum de 18 mois, en attendant une affectation dans le parc social et moyennant une aide financière supplémentaire .

³ Le bail glissant est un système dans lequel SLB est titulaire du bail pendant une période transitoire pendant 1 ou 2 ans, le locataire étant en fait sous-locataire de SLB. Au bout de cette période, et s'il n'y a pas eu d'incident de paiement, le bail est transféré au locataire.

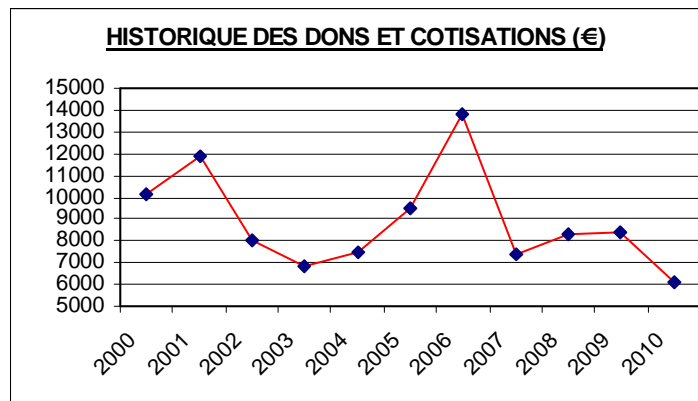
⁴ AFFIL : association francilienne pour favoriser l'insertion par le logement

⁵ USH : Union Sociale pour l'Habitat

Divers : Il faut mentionner que cette année a aussi été marquée par le changement administratif imposé pour les agréments : pour pouvoir bénéficier de subventions publiques, notion qui devrait être remplacée par « paiement pour prestations », il a été nécessaire de refaire tous les dossiers de demande d'agréments (Maîtrise d'ouvrage, Ingénierie sociale, Intermédiation locative), dont nous attendons toujours la réponse.

ANALYSE FINANCIÈRE.

Des résultats encore satisfaisants mais qui annoncent une période plus difficile. Malgré l'apparente baisse des cotisations et dons qui apparaît dans le graphique ci-contre, les rentrées sur l'année 2010 sont bonnes, mais elles sont arrivées un peu plus tard et enregistrées dans l'exercice suivant. Le nombre d'adhérents (191) reste à peu près stable.



Pour S. L. B. gestion :

Tout d'abord il faut rappeler que, suite à la décision de la dernière AG, les dons des adhérents sont affectés dans un compte spécial dont l'utilisation est réservée soit à des besoins ponctuels pour des personnes en situation très difficile, soit mis de côté pour l'achat de logements. Pour l'exercice écoulé se sont donc 805 € qui ont ainsi été affectés en dons et 6000€ qui ont été réservés pour l'achat de logement.

Les autres faits marquants de cet exercice sont :

- une recette exceptionnelle de 992 € liée à un contrôle URSSAF qui nous a remboursé un trop-perçu de l'année 2008.
- Une recette supplémentaire liée à un changement des subventions du conseil général pour l'aide à l'intermédiation locative qui concerne maintenant l'intégralité de nos 13 logements.
- Une dépense exceptionnelle de 1360 € pour annuler des remboursements de prêts consentis à des personnes dont nous avons perdu toute trace.

Le résultat courant de l'exercice se solde par un léger déficit de 706 € qui s'explique par réduction de la subvention emploi-tremplin, et par le supplément de dépenses liées à la location des locaux (près de 4000€) et qui n'ont pas pu être absorbés totalement.

Pour S. L. B. Immo

Cette année a été une année de travaux importants qui ont été entrepris d'une part pour l'isolation thermique (rue des Ponts et aux Vignobles) et dont la subvention de l'ANAH ne couvre pas l'intégralité des travaux, et d'autre part pour des rénovations importantes en particulier Place du Colonel-Fabien. Le résultat de l'exercice est donc lui aussi négatif, (déficit de 2787€) mais cela ne remet pas en cause l'équilibre global de SLB Immo

Enfin et pour information signalons que le problème du paiement de la subvention régionale pour les Marais, bloqué pour des raisons administratives, n'est toujours pas réglé, mais nous avons bon espoir d'y arriver

RAPPORT D' ORIENTATIONS POUR L'EXERCICE 2010-2011.

Cet exercice sera essentiellement marqué par le partenariat avec Habitat et Humanisme que nous essayons de monter. Il faut rappeler ici les raisons qui nous ont poussé à ce partenariat :

- Disposer de fonds propres plus importants pour acquérir de nouveaux logements
- Faciliter le développement des engagements contractuels avec les municipalités
- Profiter de la notoriété d'Habitat et Humanisme pour une meilleure visibilité
- Mieux professionnaliser nos pratiques d'accompagnement social et de gestion immobilière

Après différents contacts avec Habitat et Humanisme, le Conseil d'Administration a souhaité aller vers un rapprochement qui préserverait les principales spécificités de SLB, en particulier l'accueil des familles qui est fait une fois par semaine, ainsi que le travail fait avec les services sociaux locaux, ainsi que les relations développées avec les associations locales ou nationales

Il a donc été souhaité par le CA de s'engager plus avant dans cette collaboration et de travailler ensemble au premier semestre 2011 afin de valider les objectifs de ce partenariat. Une convention fixant les règles de fonctionnement et les objectifs de cette période transitoire a été validée par les 2 conseils d'administration.

Il est demandé à cette AG de confirmer, ou d'infirmier, ce rapprochement avec Habitat et Humanisme par le vote de la résolution n°1.

Parmi les autres points sur lequel nous devons travailler lors de cet exercice figurent

- Mieux accueillir de nouveaux bénévoles : en effet J-C Loewenstein avait réalisé un livret d'accueil qu'il faut aujourd'hui remettre à jour. Nous devons également préciser dans ses modalités d'accueil la manière dont nous offrons une autonomie aux bénévoles afin que ceux-ci puissent trouver un intérêt fort dès leur arrivée dans l'association.
- Développer la communication qui reste un point faible de l'association. Il nous faudra donc travailler à la fois sur la communication interne, en particulier en direction des adhérents, et sur la communication externe en profitant du rapprochement avec Habitat et Humanisme.
- Renforcer le partenariat avec les communes et la CCBS : le soutien des municipalités nous est indispensable pour développer les logements sociaux. Il nous faut être plus présents si nous voulons pouvoir profiter des opportunités. La mise en place de l'observatoire du logement, prévue par le P.L.H. est un élément favorable de même que le rapprochement avec Habitat et Humanisme. À nous de savoir les utiliser. Il nous faudra également vérifier que la priorité souhaitée pour des logements temporaires à destination de femmes seules avec enfant(s) est bien confirmée et prise en compte.
- Elaborer le plan de financement de l'association : en effet, comme cela a déjà été signalé, nous devons faire face dans les prochains exercices à des difficultés financières. Les raisons principales en sont l'augmentation du loyer de SLB, et surtout en mars 2013 la fin des subventions concernant l'emploi tremplin. Par ailleurs il ne faut pas s'attendre à une augmentation forte des subventions communales ou départementales. Certaines économies peuvent sans doute être faites dans la gestion courante, mais cela ne sera pas suffisant. Il faut donc essayer dès maintenant de trouver d'autres solutions pour pérenniser notre activité.

Rapport d'activités de l'Equipe IMMOBILIER Oct. 2009-Sept. 2010

Recherche de nouveaux logements

Plusieurs tentatives ont été faites sur de logements signalés comme plus ou moins abandonnés ou vides depuis longtemps (1 à Croissy , et 4 à Chatou), mais soit il s'agissait de fausses pistes (2 cas), soit nous n'avons pas réussi à contacter le propriétaire (1 cas), soit il ne nous a pas été donné de réponse (2 cas)

De même, nous avons essayé de faire de la location/ sous-location, mais sans succès également. Par contre, un nouveau bail à réhabilitation a été signé pour le pavillon Voie Poissonnière à Montesson, ce qui va nous permettre d'exploiter de nouveau ces logements pendant 12 ans, en échange de la réalisation d'une isolation par l'extérieur du pavillon.

Entretien et gestion des logements

En dehors des petits travaux d'entretien, plusieurs problèmes de ventilation ont été constatés et ont nécessité la pose ou la remise en ordre de VMC

Travaux de « bonne fin » des **Marais** à Montesson: des reprises partielles d'enduit ont été faites sur la façade. Un sérieux défaut de fonctionnement de la VMC de chacun des 3 appartements SLB a été constaté. L'entreprise qui les a réalisées a été sommée d'y remédier, sans succès à ce jour. L'affaire peut devenir contentieuse.

L'administration de la copropriété rencontre un sérieux problème d'impayé de 2 des autres copropriétaires.

Pour une raison de non sollicitation dans l'exercice prévu, le Conseil Régional remet en cause le versement de sa subvention. Le PACT78 œuvre pour la récupérer.

Des réfections plus complètes ont également été faites Place du Colonel Fabien (Sartouville)

Amélioration Thermique

Deux chantiers concernant le changement de vitrage (rue des Ponts à Croissy et rue des Vignobles à Chatou) ont été menés à terme avec l'aide financière de l'ANAH.

Le logement de la Place du Colonel Fabien à Sartouville requiert aussi un remplacement des fenêtres dont les modalités sont à formaliser avec le propriétaire.

Le chantier de la Voie Poissonnière (Montesson) n'a pu démarrer tant que le nouveau bail n'était pas signé. Plusieurs devis et un diagnostic thermique prévisionnel ont été réalisés.

Groupes de Travail

SLB a été associée aux consultations préliminaires du projet d'éco-quartier du Vésinet (600 logements dont 180 sociaux). Le groupe de travail pour la définition du cahier des charges de ce projet a été réuni 2 fois en fin 2009 par la municipalité puis s'est "évanoué" en janvier 2010.

Depuis, en raison d'incertitudes sur le départ effectif de l'IRSN, la préfecture a réduit l'ampleur du projet de 600 à 400 logements sans indication sur le nombre et la typologie des logements sociaux.

De même SLB s'est investie dans un groupe de travail sur le PLU de Montesson et sur le PLH de la CCBS et a demandé à faire partie de l'observatoire de suivi du PLH.

Effectif

Un membre de l'équipe Immo s'est retiré, JM Neu a souhaité alléger son implication en abandonnant la responsabilité de l'animation de l'équipe. Il est remplacé par Bernard Martel et Jean-Marc Bastin.

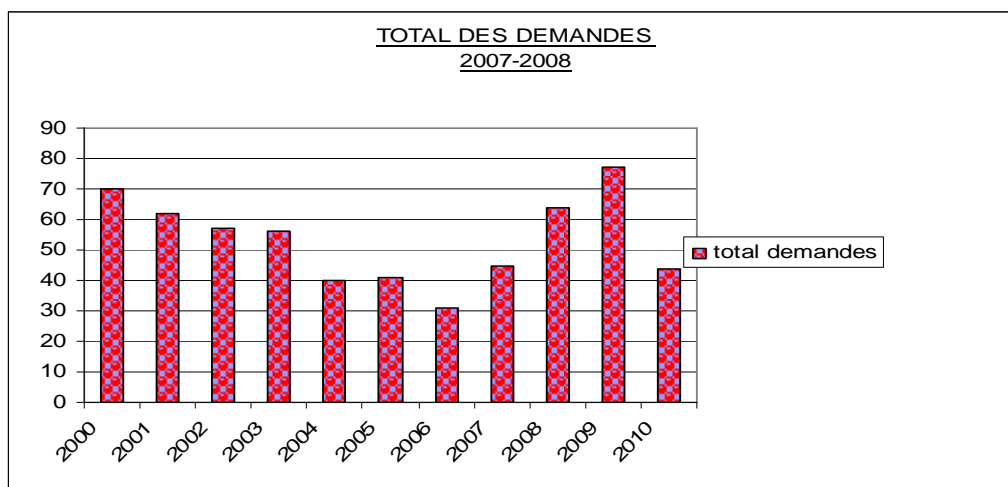
Le renforcement de l'équipe par de nouveaux bénévoles devient urgent.

Annexe 2

Compte rendu d'activité de l'équipe « ACCUEIL » du 01/10/2009 au 30/09/2010

L'équipe « ACCUEIL » a tenu régulièrement les permanences du jeudi après-midi, ainsi que de nombreux rendez-vous particuliers en dehors de cet horaire officiel. Dans ce cadre, SLB a reçu **77 familles** (dont certaines à plusieurs reprises) pour :

- 39 nouvelles demandes de logement,
- 9 demandes de prêts,
- 9 renouvellements de demandes formulées sur la période précédente
- 7 nouvelles demandes de logements « hors secteur »,
- 13 suivis des occupants du parc SLB.

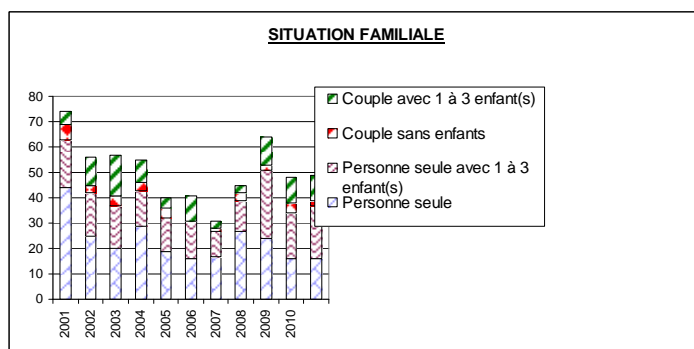


➤ Les 49 nouvelles demandes de logement et de prêt se répartissent ainsi :

Situation familiale

- personne seule : 16
- personne seule avec enfants : 21
- couple sans enfants : 2
- couple avec enfants : 10

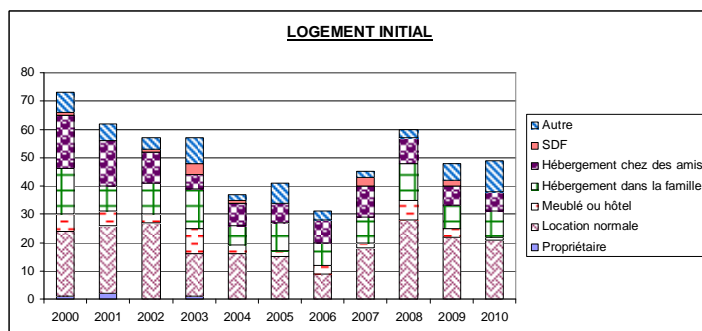
total : 49



Logement initial

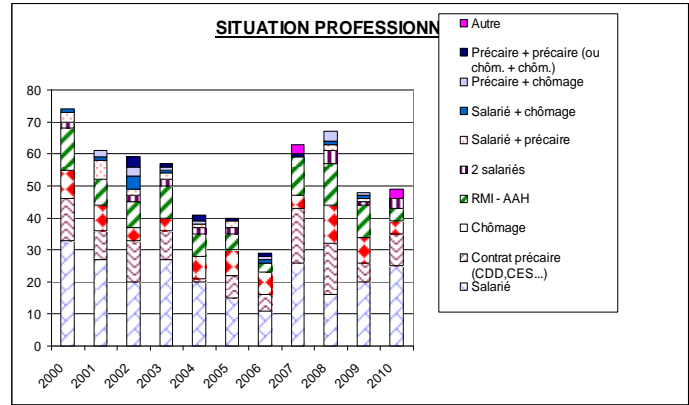
- propriétaire : 0
- location normale : 21
- meublé ou hôtel : 1
- hébergement dans famille : 9
- hébergement chez amis : 7
- SDF : 0
- autres : 11
- SLB : 11

total : 49



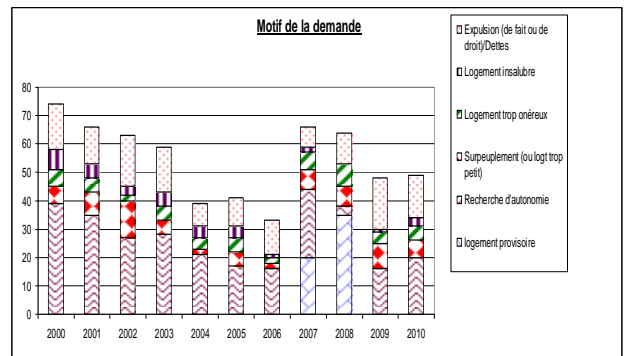
Situation professionnelle

- salarié CDI :	25
- contrat précaire CDD... :	10
- chômage :	4
- RMI, RSA, AAH, Cotorep :	4
- 2 salariés :	3
- salarié + précaire :	0
- salarié + chômage :	0
- salarié + étudiant :	0
- précaire + chômage :	0
- précaire + précaire :	0
- chômage + chômage :	0
- autres :	3
total :	49



Motif de la demande

- expulsion (de fait ou de droit) / dettes :	16
- logement insalubre :	3
- logement trop onéreux :	5
- surpeuplement (ou logt trop petit) :	6
- recherche autonomie :	20
- logement provisoire :	0
total :	49



Par ailleurs, parmi les familles que nous logeons temporairement, nous avons enregistré sur cette période **2 sorties**.

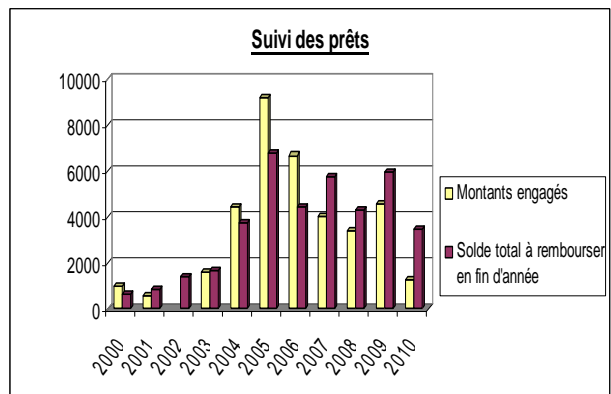
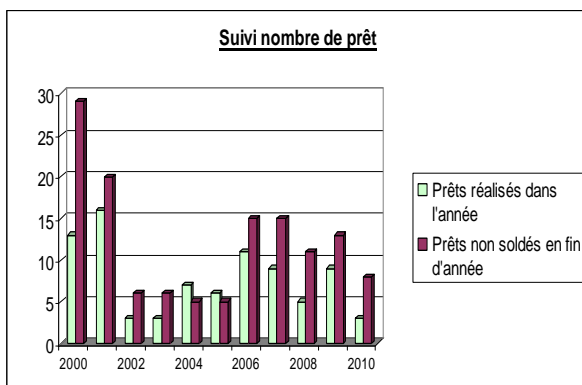
Ceci nous a permis de **loger 2 nouvelles familles**.

Les familles « sorties » ont été logées par SLB pendant en moyenne 2 ans ½.

Nous avons également « monté » **5 dossiers SOLIBAIL** : 4 familles ont été relogées, la 5^{ème} ayant trouvé entre temps un logement dans le privé.

➤ **Les 3 prêts accordés** ont permis à 2 personnes de se loger dans le parc social, et à 1 d'étaler leurs dettes liées au logement.

Le montant engagé pour ces 3 prêts est de 1.276 euros. Compte tenu des remboursements effectués dans l'année, le montant total des prêts restant à rembourser est de 3.497 euros.



COMPTE DE RESULTAT ET BUDGET PREVISIONNEL

SOLIDARITE LOGEMENT DANS LA BOUCLE

Assemblée du 3 février 2011

<u>RECETTES</u>	Du 01/10/09 au 30/09/10		ex N+1
	BUDGET	REALISE	BUDGET
	Euros	Euros	Euros
Cotisations	1 400,00	1 651,00	1 700,00
Dons	7 500,00	4 495,00	5 500,00
Subventions poste salarié			
- Etat (emploi jeune)			
- Région (emploi tremplin)	15 000,00	13 000,00	11 500,00
- Département	1 500,00	1 820,00	
- SIVOM de la boucle	9 000,00	9 000,00	10 000,00
Aide médiation locative	2 750,00	5 362,50	7 150,00
Subventions de fonctionnement communales	1 300,00	1 400,00	1 400,00
Reprise provisions pour risques			
Recette de gestion (SLB immo)	2 000,00	2 049,94	2 000,00
Intérêts du livret A	500,00	420,51	400,00
Autres produits financier (compte courant)		27,77	
Quote part 1/10 subv. travx bureau			
Produits exceptionnels		992,00	
TOTAL RECETTES	40 950,00	40 218,72	39 650,00
<u>DÉPENSES (+ investissements prévus)</u>			
(1) Dépenses courantes	4 500,00	4 386,14	3 600,00
Publications / panneaux d'affichage	400,00		
(2) Salaire et charges salarié	24 000,00	24 187,18	25 500,00
(3) Autres charges salarié (transport, formation)	700,00	852,78	800,00
Formation équipe SLB / documentation	100,00	150,00	
Prestations externes (huissier, expt comptable)	1 100,00	1 036,53	1 200,00
Etude de projet (PACT-ARIM)			
Location bureau à l'Eau Vive	2 100,00	2 083,33	3 000,00
Provision compte logement	6 550,00	6 000,00	5 000,00
Amortisst bureau et matériel informatique			
Pertes (créances & remises dettes)	1 000,00	1 360,00	550,00
Action "campagne logements vacants"	500,00		
Charges exceptionnelles (logt Sartrou)			
Autres charges except		868,76	
TOTAL DÉPENSES	40 950,00	40 924,72	39 650,00
SOLDE DE L'EXERCICE	0,00	-706,00	0,00

COMPTE DE RESULTAT ET BUDGET PREVISIONNEL

SLB immobilier

SLB immobilier		<i>Assemblée Générale du 3 février 2011</i>		
		<i>Du 01/10/09 au 30/09/10</i>		<i>ex N+1</i>
		BUDGET	REALISE	BUDGET
<u>RECETTES</u>				
<i>Loyers et charges logemts SLB et sous-loc</i>		52 000,00	53 016,08	54000
<i>Produits gestion ou sur ex antérieur</i>			0,02	
<i>Reprise de provisions pour travaux</i>			2 145,00	2000
<i>Produits exceptionnels sur ex antérieur</i>				
<i>Intérêts / livret A</i>		700,00	522,99	500
<i>Intérêts compte courant</i>			63,40	50
<i>Reprise subventions pour amortissement</i>				
- Poissonnière		5 064,00	5 064,04	5 064,04
- Sellier		639,00	638,88	
- Vignobles		666,00	825,94	825,94
- Croissy		1 424,00	1 484,18	1 484,18
- rue des Marais		3 192,00	3 585,20	3 585,20
TOTAL RECETTES		63 685,00	67 345,73	68 098,24
<u>DÉPENSES (+ investissements prévus)</u>				
<i>Versement frais de gestion à SLB</i>		1 900,00	2 049,94	2000
<i>Location logemts (pour sous-loc)</i>		22 000,00	23 109,02	24000
<i>Charges locat. et entretien des logements SLB</i>		12 000,00	13 934,15	13000
<i>Assurances des logements SLB</i>		1 000,00	1 030,17	1050
<i>Honoraires</i>			4 136,20	1000
<i>Expertise comptable</i>		600,00	518,27	600
<i>Impôts et taxes</i>		400,00	589,64	600
<i>Pertes sur créances irrécouvrables</i>				
<i>Dotation aux amortissements des logements SLB</i>		24 112,00	23 363,34	23500
<i>Dotation aux provisions pour risques locatifs</i>				
<i>Dotation aux provisions pour gros travaux</i>				
<i>Intérêts sur emprunts du 1% des logements SLB</i>		900,00	1 206,35	1100
<i>Frais financiers, frais de gestion</i>		200,00	195,21	200
<i>Charges exceptionnelles ou s/ex antérieurs</i>				
<i>Pré-études du PACT-ARIM pour SLB</i>				
TOTAL DÉPENSES		63 112,00	70 132,29	67 050
Solde de l'exercice		573,00	-2 786,56	48,24